

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 203.329 van 28 april 2010
in de zaak A. 183.071/X-13.277.**

In zake: Willem LEROY
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jean-Jacques Van Raemdonck
kantoor houdend te 1170 BRUSSEL
Terhulpesteenweg 187
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Boomstraat 14, bus 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 7 mei 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 1 maart 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij aan de verzoeker de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een ééngezinswoning te Buizingen (Halle), Disbeekweg, kadastraal bekend sectie A, nr. 18/b10.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 maart 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves Sacreas, die loco advocaat Jean-Jacques Van Raemdonck verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker is eigenaar van een perceel grond gelegen te Buizingen (Halle), Disbeekweg, kadastraal bekend sectie A, nr. 168/b10.

Het voormelde perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. Op 12 december 2000 vraagt de verzoeker bij de stad Halle een stedenbouwkundig attest model 2 aan voor het oprichten van een eengezinswoning op het voormelde perceel.

5. Op 23 februari 2001 wordt door de stad Halle een negatief stedenbouwkundig attest afgeleverd. Zowel het advies van het bestuur van de Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening als het advies van de gemachtigde ambtenaar en het gemeentebestuur zijn ongunstig.

Dit attest is als volgt gemotiveerd :

“... Gelet op de (c)onfiguratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen, brengt de voorgestelde inplanting tov. de achterste perceelsgrens de goede ruimtelijke ordening in het gedrang. Het voorgelegd ontwerp brengt de goede stedenbouwkundige aanleg van de plaats in het gedrang”.

6. Op 11 januari 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle aan de verzoeker een vergunning voor het bouwen van een half open bebouwing en de regularisatie van het slopen van een chalet op het meer vermelde perceel.

7. Op 24 januari 2002 beslist de gemachtigde ambtenaar om de voormelde vergunning te schorsen, waarop het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle in zitting van 8 februari 2002 beslist om de geschorste vergunning niet in te trekken.

8. Bij ministerieel besluit van 25 februari 2002 vernietigt de bevoegde Vlaamse minister de voormelde vergunning van 11 januari 2002 omdat “een dergelijke inplanting nog te dicht bij de omliggende bebouwing is gesitueerd, stedenbouwkundig onaanvaardbaar blijft en de plaatselijke aanleg niet ten goede zal komen”.

9. Op 8 juli 2004 dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag in tot het bouwen van een ééngezinswoning met autobergplaats op het vermelde perceel.

10. Bij besluit van 29 december 2004 wordt de gevraagde vergunning geweigerd omwille van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

11. Bij besluit van 15 december 2005 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant wordt het door de verzoeker tegen het voormelde weigeringsbesluit ingestelde beroep laattijdig bevonden.

12. Op 7 april 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle een stedenbouwkundige aanvraag in tot “het bouwen van een half open bebouwing met als bestemming een woning met drie slaapkamers voor een particulier gezin, volledig onderkelderde, inclusief een autobergplaats” op het vermelde perceel.

13. Tijdens het openbaar onderzoek over de voormelde aanvraag, gehouden van 13 april 2006 tot 12 mei 2006, wordt geen bezwaarschrift ingediend.

14. Bij besluit van 28 juli 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle wordt de gevraagde vergunning geweigerd.

Dit besluit is, onder meer, als volgt gemotiveerd :

“Gelet de typologie van de ontworpen woning afwijkt van de in de omgeving voorkomende bebouwingstypologie en zich aldus niet inschrijft in de omgeving - er wordt geen rekening gehouden met de gabarieten in de omgeving;

Gelet het ongunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 dd. 23.02.2001 waarbij gesteld werd dat een kroonlijsthoogte van 5.5 zich niet kon inschrijven in de omgeving en dat de kroonlijsthoogte van Potaardelaan 19 bij benadering diende overgenomen te worden;

Gelet de woning door zijn inplanting licht- en zonverlies voor de rechter aanpalende buur tot gevolg zal hebben;

Gelet de woning zich door zijn inplanting en typologie niet inschrijft in de omgeving”.

15. Bij aangetekend schrijven van 24 augustus 2006 stelt de verzoeker bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant een beroep in tegen het laatst vermelde weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle.

16. In zijn verslag van 23 november 2006 stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar voor om het beroep van de verzoeker niet in te willigen.

17. Bij besluit van 1 maart 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant wordt het beroep niet ingewilligd en wordt de gevraagde vergunning geweigerd.

Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen :

“(…)

In het kader van de wettelijke en reglementaire voorschriften is het ontwerp voor vergunning vatbaar.

- Verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening

Het perceel is gelegen aan de Disbeekweg te Buizingen in een residentiële omgeving. De plaats is gekenmerkt door een heterogene residentiële bebouwing in voornamelijk open verband.

De aanvraag heeft betrekking op een zeer klein perceel van ca. 2a 80ca waarop zich voorheen een verplaatsbare chalet bevond. Een kleiner bijgebouw is nog aanwezig op het terrein. Op het rechts aanpalende perceel (eveneens

klein perceel, <4are), op de hoek met de Potaerdestraat bevindt zich een zeer kleine bungalow die veeleer de typologie van een weekendverblijf heeft. Op het links aanpalende perceel bevindt zich een volwaardige woning. Ook de ruimere omgeving is door woningen gekenmerkt. Daarin is een grote diversiteit qua ouderdom, typologie en architectuur vast te stellen. De omgeving wordt gekenmerkt door een eerder landelijke woningdichtheid met een 13 woningen per ha en een gemiddelde perceelsoppervlakte van 7 à 8 are en overwegend meer bescheiden woningen.

Voorafgaand kan opgemerkt worden dat de betwistingen die er zouden kunnen ontstaan omtrent erfdienstbaarheden niet van dien aard zijn dat een stedenbouwkundige vergunning zou worden moeten geweigerd. Een stedenbouwkundige vergunning wordt steeds afgeleverd onder voorbehoud van de schending van de burgerlijke rechten en verliest de uitvoerbaarheid bij dergelijke schending.

An sich kan een hedendaagse eengezinswoning in half-open orde met twee bouwlagen en een gebogen dak zich inpassen in deze omgeving. De aanvrager stelt terecht dat de woongelegenheid met één bouwlaag en plat dak op het aanpalende perceel, waarbij aangesloten zou worden, niet beantwoordt aan de gangbare stedenbouwkundige voorschriften en niet als referentie kan aangehouden worden. Hierbij dient echter afgewogen of de plaatselijke perceelsconfiguratie een oordeelkundige inplanting van een volwaardige woning toelaat.

Het perceel heeft een diepte die oploopt van 20.12m tot 20.66m, de breedte bedraagt aan de straat 13.45m. Deze breedte kan volstaan voor een woning in half-open orde, de diepte van het perceel is evenwel ondermaats. Principieel wordt voor bouwpercelen een minimale afstand van 8m uit de as van de weg aangenomen en een minimale tuinstrook van 10m achter de woning, als minimale totale diepte voor een perceel wordt gangbaar 25m aangehouden. In uitzonderlijke gevallen kan een kleinere tuinstrook en totale diepte volstaan, indien naast de woning voldoende ruimte voorhanden is om deze tuinstrook te voorzien en er geen hinder voor achterliggende percelen ontstaat. Maar ook bij het verkleinen van deze afstand wordt nog rekening gehouden met de afstand tussen de bebouwing op achterliggende percelen. In dit geval laat de diepte van het perceel niet toe om de normale diepte van 10m aan de tuinstrook te geven, daar de bouwzone dan herleid wordt tot een diepte van 5m, een verschuiving naar de zijkant van het perceel is evenmin mogelijk.

De aanvrager opteerde voor een weldoordachte oplossing met een tuinstrook van 6m en een terugspringende achtergevel tot op 8m van de achterste perceelsgrens. De afstand tot de achterliggende woning (Potaerdestraat 17) blijft evenwel beperkt tot 10m. Dit is geen oordeelkundige perceelsinrichting en kan onvoldoende een evenwicht tussen de percelen waarborgen. Inkijk vanaf de verdieping op het achterliggende perceel is niet te vermijden. De tuinstrook is ondermaats. De oorzaak hiervan ligt niet in het project, waarin een optimale inspanning werd geleverd om tot een goede perceelsinvulling te komen, maar in de perceelsconfiguratie zelf die geen goede invulling toelaat. In een eerder stedenbouwkundig attest voor een gebouw met een andere opvatting (één bouwlaag en groot zadeldak) werd aangestuurd op deze 6m, dit attest kwam evenwel te vervallen en heeft betrekking op een project dat niet vergelijkbaar is met het huidige. Bovendien heeft de deputatie de discretionaire bevoegdheid om een eigen standpunt in te nemen omtrent deze minimale afstand.

Hieruit kan besloten worden dat het bouwprogramma met een volwaardige eengezinswoning met drie slaapkamers, te zwaar is voor het perceel. Dit leidt tot een bebouwingsvorm die binnen de context van de ruimere omgeving niet ongepast is, maar zich niet in de directe omgeving op dit bijzonder beperkte perceel kan inpassen. De wijze waarop de percelen 168d12, 168b10 en 168g13 tot stand zijn gekomen maken dat een oordeelkundige bebouwing, die

beantwoordt aan de hedendaagse begrippen van een goede ruimtelijke ordening zeer moeilijk te verwezenlijken is. Ook de woning op het links aanpalende perceel voldoet door de inplanting nabij de achterste perceelsgrens niet aan de vandaag geldende stedenbouwkundige normen.

Gezien deze omstandigheden leent het perceel zich slechts tot een bebouwing met een minimale woongelegenheid, en niet voor een volwaardige woning. Slechts een samenvoeging met het rechts aanpalende perceel zou een normale afwerking van het straatbeeld langs de Potaerdestraat mogelijk maken.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de deputatie het beroep niet inwilligen om volgende redenen:

- de beperkte diepte van ca. 20m van het perceel laat niet toe om een woning te voorzien met een voldoende bouwdiepte en een voldoende tuinstrook;
- deze beperkte perceelsdiepte laat evenmin toe om een tweede bouwlaag te voorzien die op voldoende afstand van de achterliggende woning komt te liggen;
- indien niet tot een samenvoeging met de aanpalende grond kan worden gekomen; kan de zeer beperkte perceelsoppervlakte van ca. 2a80ca voor een half-open bebouwing slechts een zeer beperkte bebouwing met een niet-volwaardige eengezinswoning toelaten”.

IV. Onderzoek van de middelen

Enig middel

Uiteenzetting van het enig middel

18. De verzoeker roept in een enig middel de schending in van artikel 2, § 1 en 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna : het gecoördineerde decreet), van artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna : het inrichtingsbesluit), van het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur en van het koninklijk besluit van 7 maart 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse :

“Doordat in het bestreden besluit de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening als volgt wordt gemotiveerd :

‘Het perceel is gelegen aan de Disbeekweg te Buizingen in een residentiële omgeving. De plaats is gekenmerkt door een heterogene residentiële bebouwing in voornamelijk open verband.

De aanvraag heeft betrekking op een zeer klein perceel van ca. 2a80ca waarop zich voorheen een verplaatsbare chalet bevond. Een kleiner bijgebouw is nog aanwezig op het terrein. Op het rechts aanpalende perceel (eveneens klein perceel, < 4are), op de hoek met de Potaerdestraat bevindt zich een zeer kleine bungalow die veeleer de

typologie van een weekendverblijf heeft. Op het links aanpalende perceel bevindt zich een volwaardige woning. Ook de ruimere omgeving is door woningen gekenmerkt. Daarin is een grote diversiteit qua ouderdom, typologie en architectuur vast te stellen. De omgeving wordt gekenmerkt door een eerder landelijke woningdichtheid met een 13 woningen per ha en een gemiddelde perceelsoppervlakte van 7 à 8 are en overwegend meer bescheiden woningen.

Voorafgaand kan opgemerkt worden dat de betwistingen die er zouden kunnen ontstaan omtrent erfdienstbaarheden niet van dien aard zijn dat een stedenbouwkundige vergunning zou worden moeten geweigerd. Een stedenbouwkundige vergunning wordt steeds afgeleverd onder voorbehoud van de schending van de burgerlijke rechten en verliest de uitvoerbaarheid bij dergelijke schending.

An sich kan een hedendaagse eengezinswoning in halfopen orde met twee bouwlagen en een gebogen dak zich inpassen in deze omgeving. De aanvrager stelt terecht dat de woongelegenheden met één bouwlaag en plat dak op het aanpalende perceel, waarbij aangesloten zou worden, niet beantwoordt aan de gangbare stedenbouwkundige voorschriften en niet als referentie kan aangehouden worden. Hierbij dient echter afgewogen of de plaatselijke perceelsconfiguratie een oordeelkundige inplanting van een volwaardige woning toelaat.

Het perceel heeft een diepte die oploopt van 20.12 m tot 20.66 m, de breedte bedraagt aan de straat 13.45 m. Deze breedte kan volstaan voor een woning in halfopen orde, de diepte van het perceel is evenwel ondermaats. Principieel wordt voor bouwpercelen een minimale afstand van 8 m uit de as van de weg aangenomen en een minimale tuinstrook van 10 m achter de woning, als minimale totale diepte voor een perceel wordt gangbaar 25 m aangehouden. In uitzonderlijke gevallen kan een kleinere tuinstrook en totale diepte volstaan, indien naast de woning voldoende ruimte voorhanden is om deze tuinstrook te voorzien en er geen hinder voor achterliggende percelen ontstaat. Maar ook bij het verkleinen van deze afstand wordt nog rekening gehouden met de afstand tussen de bebouwing op achterliggende percelen. In dit geval laat de diepte van het perceel niet toe om de normale diepte van 10 m aan de tuinstrook te geven, daar de bouwzone dan herleid wordt tot een diepte van 5 m, een verschuiving naar de zijkant van het perceel is evenmin mogelijk.

De aanvrager opteerde voor een weldoordachte oplossing met een tuinstrook van 6 m en een terugspringende achtergevel tot op 8 m van de achterste perceelgrens. De afstand tot de achterliggende woning (Potaerdestraat, 17) blijkt evenwel beperkt tot 10 m. Dit is geen oordeelkundige perceelsinrichting en kan onvoldoende een evenwicht tussen de percelen waarborgen. Inkijk vanaf de verdieping op het achterliggende perceel is niet te vermijden. De tuinstrook is ondermaats. De oorzaak hiervan ligt niet in het project, waarin een optimale inspanning werd geleverd om tot een goede perceelsinvulling te komen, maar in de perceelsconfiguratie zelf die geen goede invulling toelaat. In een eerder stedenbouwkundig attest voor een gebouw met een andere opvatting (één bouwlaag en groot zadeldak) werd aangestuurd op deze 6 m, dit attest kwam evenwel te vervallen en heeft betrekking op een project dat niet vergelijkbaar is met het huidige. Bovendien heeft de deputatie de discretionaire bevoegdheid om een eigen standpunt in te nemen omtrent deze minimale afstand.

Hieruit kan besloten worden dat het bouwprogramma met een volwaardige eengezinswoning met drie slaapkamers, te zwaar is voor het perceel. Dit leidt tot een bebouwingsvorm die binnen de context

van de ruimere omgeving niet ongepast is, maar zich niet in de directe omgeving op dit bijzonder beperkte perceel kan inpassen. De wijze waarop de percelen 168d12, 168b10 en 168g13 tot stand zijn gekomen maken dat een oordeelkundige bebouwing, die beantwoordt aan de hedendaagse begrippen van een goede ruimtelijke ordening zeer moeilijk te verwezenlijken is. Ook de woning op het links aanpalende perceel voldoet door de inplanting nabij de achterste perceelgrens niet aan de vandaag geldende stedenbouwkundige normen.

Gezien deze omstandigheden, leent het perceel zich slechts tot een bebouwing met een minimale woongelegenheid, en niet voor een volwaardige woning. Slechts een samenvoeging met het rechts aanpalende perceel zou een normale afwerking van het straatbeeld langs de Potaerdestraat mogelijk maken.'

Terwijl artikel 19, laatste lid, van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerpgewestplan, slechts wordt verleend indien de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

- Dat, aangezien de bestreden beslissing valt onder de toepassing van artikel 53, §3 van het DROG, de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Dat derhalve enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving betreffende de goede plaatselijke ordening rekening kan worden gehouden. Dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening prima facie in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving (...). Dat deze beoordeling in concreto dient te geschieden.

Dat wat de toetsing van de vergunningsaanvraag aan de onmiddellijke omgeving betreft, verwerende partij stelt dat de aanvraag een bebouwingsvorm voorziet die binnen de context van de ruimere omgeving niet ongepast is, maar zich niet in de directe omgeving op dit bijzonder beperkte perceel kan inpassen.

Dat verwerende partij duidelijk niet op afdoende wijze heeft onderzocht of de bouwaanvraag, gelet op de bebouwing op de aanpalende percelen, verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. Dat de weerslag van dat onderzoek in concreto alleszins niet terug te vinden is in het bestreden besluit.

Dat immers blijkt dat op het aanpalende perceel links (kadastraal nr.168g13 en ca. 5,16 a groot, (...)) een woning staat van 176 m². Dat dit perceel wordt gekenmerkt door een bebouwingsdichtheid van 34,10%. Dat de aanvraag betrekking heeft op een perceel van 2,85a groot en een bebouwing voorziet van 88 m² vloeroppervlakte, wat neerkomt op een bebouwingsdichtheid van 30,87%. Dat de aanvraag op het vlak van bebouwingsdichtheid dus wel degelijk aansluit en overeenstemt met die van de onmiddellijke omgeving. Dat in het bestreden besluit tevens wordt gesteld dat de omgeving wordt gekenmerkt door woningen waarin een grote diversiteit qua ouderdom, typologie en architectuur vast te stellen is. Dat daaruit derhalve blijkt dat de aanvraag qua typologie of architectuur onverenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving.

Dat aldus de stelling dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, geen steun vindt in de feiten. Dat het bestreden besluit dan ook niet steunt op de rechtens vereiste draagkrachtige motivering.

Dat de vergelijking met de woning op het rechts aanpalende perceel niet opgaat, aangezien het een weekendverblijf betreft en niet geschikt is voor permanente bewoning niettegenstaande de vigerende gewestplanbestemming.

Dat verwerende partij stelt dat de wijze waarop de percelen 168d12, 168b10 en 168g13 (...) tot stand zijn gekomen voor gevolg zou hebben dat een oordeelkundige bebouwing, die beantwoordt aan de hedendaagse begrippen van een goede ruimtelijke ordening, zeer moeilijk te verwezenlijken is.

Dat verwerende partij tot het besluit komt dat het bouwperceel zich niet leent tot bebouwing met een volwaardige woning en dat slechts een samenvoeging met het rechts aanpalende perceel een normale afwerking van het straatbeeld mogelijk zou maken.

Dat het bouwperceel volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse nochtans gelegen is in woongebied. Dat het motief dat het bouwterrein zich niet leent tot bebouwing met een volwaardige woning zonder dat het perceel wordt samengevoegd met het rechts aanpalende perceel, afbreuk doet aan deze vigerende gewestplanbestemming.

Dat immers overeenkomstig artikel 5 van het Inrichtingsbesluit woongebieden bestemd zijn voor wonen. Dat verwerende partij, in strijd met dit artikel 5, stelt dat het bouwperceel niet geschikt is voor een volwaardige woning. Dat nochtans het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Halle in haar besluiten van 11 januari 2002 en 8 februari 2002 (...) het perceel wél geschikt achtte voor de inplanting van een volwaardige woning. Dat ook de Vlaamse minister in zijn besluit van 25 februari 2002 (...) enkel stelde dat de voorgestelde bebouwing te dicht (6,20m.) bij de omliggende bebouwing was ingeplant, doch geenszins van oordeel was dat het perceel onbebouwbaar zou zijn. Dat de aanvraag die met het bestreden besluit wordt geweigerd, voorziet in een afstand van 10 m tot de omliggende bebouwing en aan de kritiek van de Minister tegemoet komt. Dat het dus kennelijk onredelijk is dat de aanvraag wordt geweigerd omwille van een vermeende 'onbebouwbaarheid' van het perceel.

Dat verwerende partij aldus de realisering van de gewestplanbestemming verhindert. Dat een gewestplan overeenkomstig artikel 2, §1 van het DROG nochtans verordenende kracht heeft. Dat bijgevolg het bestreden besluit niet gesteund wordt op een deugdelijke en draagkrachtige motivering.

Zodat het bestreden besluit de in het middel aangehaalde bepalingen schendt”.

Beoordeling

19. Om te voldoen aan de motiveringsverplichting van het toentertijd geldende artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet, wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, moeten in de vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen worden vermeld die de beslissing verantwoorden, derwijze dat het de aanvrager of de belanghebbende derde mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen.

20. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

21. De verzoeker toont niet aan dat de verwerende partij op onjuiste of kennelijk onredelijke wijze heeft geoordeeld dat “in dit geval (...) de diepte van het perceel niet toe(laat) om de normale diepte van 10m aan de tuinstrook te geven, daar de bouwzone dan herleid wordt tot een diepte van 5m”, dat “een verschuiving naar de zijkant van het perceel (...) evenmin mogelijk (is)”, dat “de afstand tot de achterliggende woning (Potaerdestraat 17) (...) beperkt (blijft) tot 10 m”, dat “dit (...) geen oordeelkundige perceelsinrichting (is) en (...) onvoldoende een evenwicht tussen de percelen (kan) waarborgen”, dat “inkijk vanaf de verdieping op het achterliggende perceel (...) niet te vermijden (is)” en “de oorzaak hiervan (...) niet in het project (ligt), waarin een optimale inspanning werd geleverd om tot een goede perceelsinvulling te komen, maar in de perceelsconfiguratie zelf die geen goede invulling toelaat”. Met zijn betoog dat de “bebouwingsdichtheid” aansluit en overeenstemt met die van de onmiddellijke omgeving, dat “de vergelijking met de woning op het rechtsaanpalende perceel niet opgaat” en zijn uiteenzetting met betrekking tot de in het bestreden besluit weerhouden kenmerken van de onmiddellijke omgeving, toont de verzoeker dit geenszins aan. Met de eerst in de memorie van wederantwoord of laatste memorie aangebrachte argumenten kan bij de beoordeling van het middel geen rekening worden gehouden.

De realisatie van de gewestplanbestemming woongebied kan voorts op rechtmatige wijze worden geweigerd op grond van de voormelde motivering dat de configuratie van het kwestieuze perceel geen goede invulling toelaat, vermits artikel 19, laatste lid van dit besluit bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts kan worden afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

22. Verzoekers betoog dat het college van burgemeester en schepenen, met betrekking tot een andere vergunningsaanvraag, zijn perceel eerder wel geschikt achtte voor de inplanting van een volwaardige woning en dat “de Vlaamse minister in zijn besluit van 25 februari 2002 (...) enkel stelde dat de

voorgestelde bebouwing (6,20m.) bij de omliggende bebouwing was ingeplant, doch geenszins van oordeel was dat het perceel onbebouwbaar zou zijn” en “de aanvraag die met het bestreden besluit wordt geweigerd, voorziet in een afstand van 10 m. tot de omliggende bebouwing en aan de kritiek van de Minister tegemoet komt”, toont de kennelijke onredelijkheid van het bestreden besluit evenmin niet aan.

23. Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achtentwintig april 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
met bijstand van	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens